

Sygn. akt I ACa 1461/15

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 29 stycznia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSO del. Mieczysław Kamiński
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. (1)

przeciwko C. S.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego C. S.

przeciwko A. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego-powoda wzajemnego

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 maja 2015 r. sygn. akt I C 866/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego-powoda wzajemnego na rzecz powódki- pozwanej wzajemnej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Mieczysław Kamiński SSA Andrzej Struzik SSA Regina Kurek

**Sygn. akt I ACa 1461/15**

## UZASADNIENIE

A. K. (1) w pozwie skierowanym przeciwko C. S. domagała się w zasądzenia od pozwanego kwoty 19 732,74 zł tytułem zapłaty zaległego czynszu za miesiące: lipiec 2011, roku lipiec 2012 roku, lipiec 2013 roku oraz październik 2013 roku, wraz z odsetkami liczonymi od kwoty 3690 zł od dnia 1 października 2013 roku, od kwoty 13 712,96 zł od dnia 11 października 2013 roku oraz od kwoty 2229,78 zł od dnia 11 listopada 2013 roku, zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kwoty 12 515,34 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powódki w okresie od dnia 7 listopada do dnia 10 grudnia 2013 roku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

Na uzasadnienie swego żądania powódka podała, że w dniu 30 czerwca 2008 roku jej ojciec J. P. zawarł z pozwanym umowę dzierżawy nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) zabudowanych obiektem handlowo magazynowym położonych przy ulicy (...) w K.. Umowa ta została zawarta na okres 10 lat do dnia 30 czerwca 2018 roku, a wydierżawiane nieruchomości miał być wykorzystywane przez pozwanego dla prowadzenia przez niego działalności gospodarczej. Pozwany był zobowiązany do uiszczania czynszu dzierżawnego do dnia dziesiątego każdego miesiąca, przecieź przy czym czynsz ten miał być waloryzowany corocznie o 1000 zł. Wydierżawione działki zostały darowane przez J. P. powódce, która wstąpiła w jego miejsce w stosunek dzierżawy. W roszczenie o zapłatę kwoty 3690 zł wynikało z nieuiszczenia przez pozwanego czynszu w wysokości zwaloryzowanej za każdy lipiec w latach 2011 do 2013, natomiast dalsze roszczenie o zapłatę czynszu dotyczyło należności za październik 2013 roku oraz okres od 1 do 6 listopada 2013 roku, a wynikało z faktu nieuiszczenia czynszu za ten okres. Powódka wskazywała, że co do części nieruchomości objętej dzierżawą została wydana decyzja Wojewody (...) z dnia 29 października 2012 roku w ustalająca lokalizację inwestycji kolejowej, następnie decyzją z 11 września 2013 roku Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej utrzymał w mocy wyżej wymienioną decyzję w części, co doprowadziło do przejścia własności części nieruchomości powódki na rzecz Skarbu Państwa. Pozwany wypowiedział stosunek dzierżawy, a oświadczenie o wypowiedzeniu powódka otrzymała 6 listopada 2013 roku. Pomimo wypowiedzenia umowy pozwany nadal zajmował nieruchomość do 10 grudnia 2013 roku, kiedy przekazał ją powódce.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa zarzucając brak legitymacji czynnej powódki, a to wobec utraty przez nią własności nieruchomości z dniem 11 września 2013 roku. Nadto pozwany podnosił, że waloryzacja czynszu dzierżawnego następowała corocznie nie od lipca, ale od sierpnia, a to z tego względu, że nieruchomość została mu wydana dopiero w ostatnich dniach lipca 2008 roku. Pozwany twierdził też, że wszystkie swe przedmioty znajdujące się na dzierżawionej nieruchomości wywiózł niezwłocznie po wypowiedzeniu umowy dzierżawy i pismem z dnia 18 listopada 2013 roku poinformował powódkę, że może odebrać ona przedmiot dzierżawy. Powoływał się też na zakaz korzystania przez niego z budynku magazynowego wobec rygору natychmiastowej wykonalności decyzji wojewody (...) 29 października 2012 roku, a także nie objęcia budynków znajdujących się na dzierżawionej nieruchomości pozwoleniem na budowę, na brak stanowiska powódki w przedmiocie wypowiedzenia przez niego umowy dzierżawy, a także na fakt że wypowiedzenie umowy dzierżawy złożył niezwłocznie w trakcie przeprowadzki, nie mogąc przewidzieć ile czasu przeprowadzka ta potrwa. Pozwany zarzucał także, że roszczenia powódki są sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż nie został on poinformowany przez powódkę o toczącym się postępowaniem wywłaszczeniowym, a przez to nie miał możliwości chronienia swojego interesu, nie został też poinformowany przez powódkę o samowolach budowlanych na dzierżawionym terenie. Twierdził, że istniała możliwość zapobieżenia rozbiórce magazynu, a także, że istniało zagrożenie rozebrania budynków w związku z ich samowolnym wzniesieniem, a od 5 listopada 2012 roku pozbawienia ich posiadania przez (...) S.A.

Wyżej wskazanymi okolicznościami pozwany uzasadnił także pozew wzajemny, który wniósł przeciwko powódce, a którego żądania w toku procesu ulegały zmianie. Ostatecznie pozwany domagał się w pozwie wzajemnym zasądzenia od powódki na jego rzecz: kwoty 9000 zł z odsetkami od dnia 11 września 2013 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu niezależnie pobranego przez powódkę czynszu za część września 2013 roku, kwoty 80 000 zł z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, obejmującej część roszczenia powoda o naprawienie szkody w postaci straty spowodowanej działaniem powódki i zaniechaniem powiadomienia go o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia lokalizacji linii kolejowej. Pozwany twierdził przy tym, że rzeczywista szkoda wynosi 183 142,04 zł. Pozwany domagał się także zasądzenia dalszej kwoty 80 000 zł z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa tytułem utraconego przez niego

zysku za rok działalności, odwołując się do zysków osiągniętych w latach wcześniejszych. Nadto pozwany dochodził zasądzenia kwoty 4379,19 zł z odsetkami od dnia wytoczenia powództwa, tytułem zwrotu nakładów na nieruchomości oraz kwoty 24 600 zł tytułem odszkodowania obejmującego koszty transportu towarów ze składu przy ulicy (...) do C.. Odnosząc się do winy powódki pozwany wskazywał na niepowiadomienie go o postępowaniu dotyczącym ustalenia lokalizacji linii kolejowej twierdząc, że gdyby wiedział o tym postępowaniu, liczyłby się z możliwością rozwiązania umowy dzierżawy i inaczej zorganizował swoją działalność.

Wyrokiem z dnia 12 maja 2015 roku Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanego C. S. na rzecz powódki A. K. (1) kwotę 28 458,08 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 13 712,96 zł od dnia 11 października 2013 roku, od kwoty 2229,78 zł od dnia 11 listopada 2013 roku, od kwoty 12 515,34 zł od dnia 20 lutego 2014 roku. W pozostałym zakresie sąd powództwo oddalił, oddalił też powództwo wzajemne oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5031 zł tytułem części kosztów.

Powyższe orzeczenie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

J. P. był właścicielem nieruchomości gruntowych, stanowiących działki ewidencyjne o nr (...), objętych księgami wieczystymi odpowiednio o nr (...) oraz nr (...) prowadzonymi przez Sąd Rejonowy (...)w K. Wydział IV Ksiąg Wieczystych w K., zabudowanych obiektem handlowo-magazynowym położonym przy ul. (...) w K..

Pozwany C. S. prowadził działalność gospodarczą pod nazwą Firma (...). Działalność ta została zawieszona z dniem 7 stycznia 2014 r. W 2013 r. działalność ta była prowadzona zarówno przy ul. (...) w K., jak i w C..

Powódka A. K. (1) jest córką J. P.. Powódka prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą Firma (...). Z dniem 7 listopada 2013 r. powódka zawiesiła prowadzoną działalność gospodarczą.

W dniu 30 czerwca 2008 r. pomiędzy J. P. jako wydzierżawiającym a pozwanym C. S. jako dzierżawcą została zawarta umowa dzierżawy w/w dwóch nieruchomości. Przedmiotowa umowa dzierżawy zawarta została na okres 10 lat, do dnia 30 czerwca 2018 r., a dzierżawione nieruchomości miały być wykorzystywane przez pozwanego w celach związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Zgodnie z § 4 umowy, pozwany zobowiązany był do uiszczania miesięcznej stawki czynszu do 10 dnia każdego miesiąca w wymiarze ulegającym systematycznemu zwiększeniu o 1.000,00 zł po upływie każdego roku prowadzonej działalności. Dzierżawca miał ponadto ponosić koszty opłat za energię elektryczną, wodę, gaz, wywóz nieczystości stałych i płynnych, telefonów oraz podatku od nieruchomości, płatnego w ratach kwartalnych na konto wydzierżawiającego. W myśl § 5 umowy wydzierżawiający, w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu przez dzierżawcę za co najmniej dwa miesiące, miał prawo wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Warunkiem wejścia w życie umowy był zakup materiałów budowlanych przez dzierżawcę od wydzierżawiającego, znajdujących się aktualnie na stanie magazynowym z wyłączeniem materiałów przeterminowanych, uszkodzonych lub niepełnowartościowych w cenach zakupu, powiększonych o marżę 0,5% - dla materiałów składowanych w magazynie 02 w formie zaliczki w wysokości 600.000,00 zł w dniu poprzedzającym termin rozpoczęcia dzierżawy. Wydzierżawiający wydał dzierżawcy wyżej opisany przedmiot umowy w dniu 21 lipca 2008 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

W dniu 22 lutego 2011 r. J. P. przekazał powódce A. K. (1) w drodze umowy darowizny nieruchomości gruntowe obejmujące działki nr (...), stanowiące przedmiot dzierżawy dokonanej umową z dnia 30 czerwca 2008 r., zawartą z pozwanym. Pismem z dnia 22 lutego 2011 r., wysłanym za pośrednictwem Kancelarii Notarialnej będącej miejscem sporządzenia wyżej wskazanej umowy darowizny, poinformowała pozwanego o okoliczności zmiany osoby właściciela dzierżawionych przez niego nieruchomości.

Z uwagi na brak pełnowymiarowej płatności czynszu dzierżawnego przez pozwanego za miesiące lipce w kolejnych latach 2011, 2012 oraz 2013, w dniu 23 września 2013 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...), opiewającą na kwotę 3.690,00 zł, stanowiącą sumę wymagalnych tytułem wyrównania świadczeń, z terminem płatności do dnia 30 września 2013 r. W związku z utrzymującym się brakiem płatności przez pozwanego sumy ustalonego czynszu dzierżawnego, w dniu 1 października 2013 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) obejmującą kwotę czynszu

dzierżawnego za miesiąc październik, z terminem płatności do dnia 10 października 2013 r., zgodnie z § 4 umowy dzierżawy.

Pozwany nie uregulował należności wynikających z w/w faktur VAT. Pełnomocnik powódki dwukrotnie wzywał pozwanego do uiszczenia sumy stwierdzonej powyższymi fakturami VAT, wystosowując pisma z dnia 5 listopada 2013 r. oraz z dnia 9 grudnia 2013 r., doręczone na adres pozwanego ujawniony w rejestrze. Pozwany pozostawił jednak skierowane do niego wezwania bez odpowiedzi.

Decyzją nr (...) z dnia 29 października 2012 r. (znak: (...)) wydaną na wniosek inwestora (...) S.A. z siedzibą w W., Wojewoda (...) ustalił lokalizację linii kolejowej dla inwestycji pn. „Budowa połączenia kolejowego (...) K.zK., odcinek K.” obejmującą: budowę i przebudowę układu towarowego i odwodnienia torowiska; roboty budowlane - rozbiórkę i budowę ogrodzeń, rozbiórkę masztu sieci GSM, rozbiórkę słupów; przebudowę i budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych; przebudowę i budowę sieci trakcyjnej; przebudowę i budowę sieci i urządzeń energetyki nietrakcyjnej; likwidację, przebudowę i budowę przejazdów drogowych oraz budowę dróg; rozbiórkę, przebudowę i budowę obiektów inżynierskich, w tym budowę ekranów akustycznych; rozbiórkę obiektów kubaturowych (budynki gospodarcze, garaże, portiernia, budynki administracyjne, kontenery; budowę budynku nastawni bezobsługowej K.; rozbiórkę peronu (na przystanku końcowym K.); budowę peronów wraz z infrastrukturą towarzyszącą na przystankach osobowych; przebudowę, budowę i demontaż instalacji sanitarnych; przebudowę i budowę urządzeń sterowania ruchem kolejowym. W/w decyzji został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, czego konsekwencją - zgodnie z art. 9w ust. 1 ustawy o transporcie kolejowym - było: przyznanie (...) S.A. prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zobowiązanie właściciela do niezwłocznego wydania nieruchomości, opróżnienia lokali i innych pomieszczeń, uprawnienie do faktycznego objęcia nieruchomości w posiadanie przez (...) S.A. Zgodnie z przedmiotową decyzją, budowa linii kolejowej miała objąć m.in. działki (...) należące do powódki. Postanowieniem z dnia 11 września 2013 r. (znak: (...)) Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej – po rozpatrzeniu wniosku (...) Sp. z o.o. o wstrzymanie natychmiastowego wykonania decyzji Wojewody (...) nr (...) z dnia 29 października 2012 r. o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej dla inwestycji pn. „Budowa połączenia kolejowego (...) K.z K. odcinek K. - odmówił wstrzymania natychmiastowego wykonania w/w decyzji.

W dniu 4 października 2013 r. odbyło się spotkanie z udziałem powódki A. K. (1), jej pełnomocniczki w osobie radcy prawnego A. Z., pozwanego C. S. oraz zatrudnionego przez niego pracownika K. Z.. Na spotkaniu tym pozwany C. S. wskazał, że za wypowiedzenie umowy dzierżawy zawartej w dniu 30 czerwca 2008 r. pomiędzy nim a J. P., której stroną wskutek umowy darowizny stała się powódka, z powodu wywłaszczenia na podstawie ustawy o transporcie kolejowym, wnioskuje o wypłatę odszkodowania w łącznej wysokości 915.000,00 zł.

Pismem z dnia 30 października 2013 r. skierowanym do powódki A. K. (1) pozwany C. S. wypowiedział – bez zachowania terminu wypowiedzenia, tj. ze skutkiem natychmiastowym - umowę dzierżawy z dnia 30 czerwca 2008 r. Jako przyczynę wypowiedzenia pozwany wskazał wady prawne nieruchomości położonych przy ul. (...) w K., tj. na fakt, iż powódka nie jest właścicielką tej części nieruchomości, na której znajduje się kluczowy z punktu widzenia jego działalności budynek tj. magazyn, w którym pracują wszyscy jego pracownicy i znajdują się materiały budowlane, a także na której znajdują się wiaty, pod którymi składowany towar większych gabarytów; dodatkowo budynek ten został wybudowany bez uprzedniego uzyskania pozwolenia na budowę, o czym pozwany miał nie wiedzieć w chwili zawierania umowy. W piśmie tym pozwany zarzucił powódce, iż w/w wady prawne nastąpiły na skutek jej zawinionych działań i zaniechań i ich zakres byłby mniejszy, gdyby powódka po pierwsze spróbowała zalegalizować fakt dokonanej samowoli budowlanej oraz poinformowała go o tym fakcie, po drugie poinformowała go o toczącym się postępowaniu o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, po trzeciej podjęła próbę porozumienia się z (...) S.A. i ustalenia innego przebiegu linii granicznej, tak aby nie było konieczności burzenia w/w budynków. Przedmiotowe pismo o wypowiedzeniu umowy dzierżawy powódka otrzymała w dniu 6 listopada 2013 r.

Pomimo powyższego wypowiedzenia pozwany wciąż zajmował dzierżawione nieruchomości w sposób odpowiadający treści umowy dzierżawy z dnia 30 czerwca 2008 r. Świadczy o tym m.in. faktura VAT nr (...) wystawiona przez pozwanego w dniu 5 listopada 2013 r.

W piśmie z dnia 18 listopada 2013 r. pozwany C. S. poinformował powódkę, iż opuścił i opróżnił już ze wszelkich jego rzeczy przedmiot dzierżawy i w związku z powyższym wniósł o jego odbiór za uprzednim podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania przedmiotowego pisma. Ostatecznie pozwany przekazał powódce zajmowane przez siebie nieruchomości w dniu 10 grudnia 2013 r., tj. z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego.

Pismem z dnia 18 grudnia 2013 r. pozwany wezwał powódkę do zapłaty kwoty 402.528,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot 11.098,29 zł - kolejno od dnia 11 marca 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 września 2011 r. do dnia zapłaty; od kwot po 12.238,29 zł liczonymi od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 września 2011 r., od dnia 11 października 2011 r., od dnia 11 listopada 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 stycznia 2012 r., od dnia 11 lutego 2012 r., od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty; od kwoty 13.815,00 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 września 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 października 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 lutego 2013 r. do dnia zapłaty; od kwot 14.019,23 zł od dnia 11 marca 2013 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 maja 2013 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia zapłaty, od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz od dnia 11 września 2013 r. do dnia zapłaty.

Od 2008 r. do 2012 r. pozwany C. S. osiągał następujące dochody z tytułu prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej: w 2008 r. w wysokości 67.962,47 zł, w 2009 r. – 82.509,44 zł, w 2010 r. – 87.319,78 zł, w 2011 r. – 85.496,99 zł, w 2012 r. – 48.472,06 zł. W okresie od 1 stycznia do 30 września 2013 r. pozwany osiągnął dochód w wysokości 88.578,30 zł, zaś w całym 2013 r. poniósł stratę w wysokości -183.142,04 zł, natomiast w 2014 poniósł stratę w wysokości -17.757,07 zł.

Po zakończeniu stosunku dzierżawy oraz działalności gospodarczej przy ul. (...) w K. a przed przekazaniem magazynu powódce, powód wzajemny przez okres około dwóch do trzech tygodni wywoził materiały znajdujące się w magazynie do miejsca zarejestrowanego jako prowadzenie działalności gospodarczej C. S. w C.. Tam też odrębną działalność gospodarczą prowadziła żona C. S. B. S. a jej przedmiot był tożsamy z przedmiotem działalności powoda wzajemnego i miejscem zamieszkania małżonków S.. Drobne materiały z magazynu przewiezione zostały przez pracowników firmy (...) a większe materiały, przez wynajętą przez powoda wzajemnego firmę transportową, bowiem kierowca powoda wzajemnego korzystał z zaległego urlopu w trakcie wypowiedzenia stosunku pracy. Koszt wywozu to 24.600 zł.

Firma (...) miała wcześniej kłopoty z płynnością finansową, bowiem część jego klientów nie płaciła za towar, jak też z uwagi na spłatę kredytu pobranego przez powoda wzajemnego na cele działalności firmy i zakupu w 2008r. materiałów budowlanych od ojca pozwanej wzajemnej.

W trakcie toczącego się postępowania administracyjnego, kiedy to zapadła decyzja o natychmiastowej wykonalności w zakresie wydania nieruchomości stanowiącej własność powódki na rzecz (...), powódka proponowała pozwanemu, że jeżeli wyprowadzi się z magazynu w ciągu kilku dni, to ona przekaże mu połowę odszkodowania, które uzyskałaby, tj. kwoty około pięćdziesiąt tysięcy złotych. Pozwany nie wyraził zgody na tę propozycję twierdząc, że nie zdoła przenieść towaru z magazynu w tak krótkim czasie.

Poza okolicznościami, które zostały przez strony przyznane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o niezakwestionowane przez strony dokumenty urzędowe i prywatne, a także zeznania świadków B. S. i T. P. oraz zeznania stron.

W swych rozważaniach sąd wskazał, że bezzasadnym było żądanie powódki zasądzenia za miesiące lipce 2011 do 2013 roku kwot po 3890 zł. W szczególności fakt, że pozwany odebrał przedmiot dzierżawy dopiero 21 lipca

2008 roku, a od sierpnia 2008 roku mógł prowadzić działalność gospodarczą, powoduje, że waloryzacja czynszu powinna następować nie od lipca, ale od sierpnia każdego roku. Z tej przyczyny powództwo w tej części zostało oddalone. Zasadnym natomiast okazało się roszczenie powódki o zasądzenie na jej rzecz kwoty 13 712,93 zł z tytułu czynszu za październik 2013 roku oraz kwoty 2229,79 zł za okres od pierwszego do 6 listopada 2013 roku, to jest do dnia otrzymania przez powódkę oświadczenia pozwanego o wypowiedzeniu umowy dzierżawy. Kwoty te stały się wymagalne z dziesiątym dniem każdego w miesiącach, gdyż taki termin płatności czynszu był ustalony umową. Zdaniem sądu pierwszej instancji do dnia 6 listopada 2013 roku trwał wiążący strony stosunek dzierżawy. Żądanie zasądzenia kwoty 12 515,34 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie części nieruchomości gruntowych objętą umową dzierżawy, które były wyłączone z postępowania wywłaszczeniowego i pozostały własnością powódki, było zdaniem Sądu Okręgowego zasadne. Żądanie to znajdował usprawiedliwienie w przepisie art. 224 § 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 225 kodeksu cywilnego. Pozwany korzystał z nieruchomości stanowiącej własność powódki po dokonaniu wypowiedzenia przez okres do dnia 10 grudnia 2013 roku, a zatem bez tytułu prawnego, towarzysząca zaś temu świadomość przesądzała złą wiarę pozwanego. Sąd wskazał przy tym, że jego zdaniem, właściwym kryterium ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest wysokość dotychczasowego czynszu dzierżawnego, jakkolwiek bez podatku VAT skoro powódka zawiesiła swą działalność gospodarczą. W konsekwencji za okres od 7 listopada 2013 roku do 30 listopada 2013 roku należna kwota wynosi 8918,97 zł, zaś za okres od 1 do 10 grudnia 2013 roku wynosi 3596,37 zł. Suma wyżej wskazanych kwot daje zasądzoną zaskarżonym wyrokiem kwotę 28 458,08 zł.

Roszczenia zgłoszone w pozwie wzajemnym Sąd Okręgowy uznał za bezzasadne. Odnosnie żądania zasądzenia kwoty 9000 zł z tytułu zwrotu rzekomo nienależnego świadczenia pobranego przez pozwaną tytułem czynszu za wrzesień 2013 roku, sąd wskazał, że pozwany w żaden przekonujący sposób nie uzasadnił, dlaczego domaga się zwrotu tej kwoty. Z samych twierdzeń pozwanego wynika, że powódka utraciła prawo do wydzierżawiania nieruchomości z budynkiem magazynowym 5 listopada 2012 roku, gdyż od tej daty jedynie (...) SA mogło dysponować nieruchomością i to tylko na cele budowlane. Korzystanie przez pozwanego z nieruchomości pozostawał w sprzeczności ze zobowiązaniem pozwanej do opróżnienia pomieszczeń i mogło być w każdej chwili przerwane przez (...) SA. Zdaniem pozwanego przyznanie pozwanej prawa do pobierania czynszu w pełnej wysokości prowadziłoby do zalegalizowania bezprawnego jej działania, polegającego na zaniechaniu niezwłocznego wydania nieruchomości. Odnosząc się do tych argumentów Sąd Okręgowy stwierdził, że łączący strony stosunek dzierżawy trwał w momencie dokonania wywłaszczenia oraz przez okres dalszych 3 miesięcy od dnia, kiedy decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna. Sąd odwołał się do przepisu art. 123 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, który stwierdza, że najem, dzierżawa lub użyczenie oraz trwałe zarząd wywłaszczonej nieruchomości wygasają z upływem 3 miesięcy od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna. Zdaniem Sądu Okręgowego z powyższej regulacji w sposób niebudzący wątpliwości wynika wola ustawodawcy dotycząca losów stosunków obligacyjnych istniejących w chwili wywłaszczenia. W konsekwencji, gdyby pozwany uprzednio nie wypowiedział umowy dzierżawy wiązałyby ona do dnia 12 grudnia 2013 roku. Z żadnego przepisu nie wynika aby okoliczność przejścia prawa własności na rzecz Skarbu Państwa powodowała równoczesne przejście na niego uprawnień i obowiązków wydzierżawiającego. Wprawdzie przepis art. 9x ust. 2 ustawy z dnia w tym 8 marca 2003 roku o transporcie kolejowym daje (...) SA uprawnienie do wypowiedzenia umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, jednakże jest to jedynie uprawnienie (...) SA, natomiast wynikający z takiej umowy stosunki prawne nie ulegają zmianie z mocy ustawy. W konsekwencji umowa dzierżawy trwałaby w do końca trzymiesięcznego terminu liczonego od dnia, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna, a zatem od dnia 11 września 2013 roku.

Sąd Okręgowy w uznał także za bezzasadne roszczenia powoda - pozwanego wzajemnego o zapłatę kwot po 80 000 zł tytułem rzekomo poniesionych przez niego strat i utraconego zysku, kwoty 4379,19 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów na dzierżawiony budynek oraz kwoty 24 600 zł tytułem odszkodowania za transport materiałów z wydzierżawionego obiektu do innego obiektu w związku z koniecznością opuszczenia budynków. Powódka - pozwana wzajemna nie może ponosić odpowiedzialności za skutki władczej decyzji państwa, która doprowadziła do pozbawienia jej prawa własności nieruchomości oddanej w dzierżawę. W zachowaniu pozwanej brak jest zdarzeń uzasadniających odpowiedzialność czy to kontraktową, czy też deliktową. W pozwana nie

podejmowała żadnych starań w celu zakończenia umowy dzierżawy z powodem, a to powód wypowiedział umowy dzierżawy pomimo możliwości kontynuowania i stopniowego przygotowania się do przeniesienia działalności w inne miejsce. W obowiązującym porządku prawnym nie istnieje podstawa prawna do odszkodowania od dotychczasowego wydzierżawiającego. Sąd Okręgowy stwierdził, że to ustawodawca powinien ustanowić sposób ustalania i wypłaty odszkodowania także na rzecz podmiotów, których łączyły więzy obligacyjne z właścicielem wyłączonej nieruchomości. Niezależnie od tego sąd pierwszej instancji stwierdził, że odwołanie się przez pozwanego jedynie do rachunku zysków i strat oraz bilansu z ksiąg rachunkowych za 2013 rok jest nieuprawnione, albowiem nie odzwierciedla rzeczywistego obrazu zysków i strat z działalności powoda przy ulicy (...) w K.. Twierdzenie powoda wzajemnego, że uzyskałby dochód na takim samym poziomie jak w latach poprzednich jest gołosłowne, skoro prowadzenie działalności gospodarczej podlega szeregowi różnorodnych i zmiennych czynników. Odnośnie roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość, rzekomo poczynionych przez powoda wzajemnego, sąd pierwszej instancji stwierdził, że faktu poniesienia takich nakładów powód wzajemny nie wykazał, chociaż na nim spoczywał ciężar dowodu w tym tego faktu. Z tych przyczyn powództwo wzajemne zostało w całości oddalone.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu sąd pierwszej instancji powołał art. 100 kodeksu postępowania cywilnego w odniesieniu do rozstrzygnięcia sprawy z powództwa głównego oraz art. 98 kodeksu postępowania cywilnego w odniesieniu do rozstrzygnięcia sprawy z powództwa wzajemnego. Powódka wygrała proces w 89 %, co uzasadniało rozliczenie kosztów w sposób odpowiadający kwocie zasądzonej w sentencji.

Powyższy wyrok w punktach I, III i IV, to jest w części uwzględniającej powództwo A. K. (1), oddalającej powództwo wzajemne oraz orzekającej o kosztach procesu, zaskarżył pozwany – powód wzajemny. Zaskarżonemu wyrokowi w apelujący zarzucił:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 224 § 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 225 kodeksu cywilnego przez bezzasadne przyjęcie, że powódce jako posiadaczowi samoistnemu złej wierze, przysługiwało wobec pozwanego roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, do której nie miała tytułu prawnego oraz że przysługuje jej uprawnienie pobierania pożytków z nieruchomości, podczas gdy z przepisu tego wynika, że nawet, gdyby pożytki te zostały pobrane, samoistny posiadacz w złej wierze byłby zobowiązany do ich zwrotu, a jeżeli je służył do zwrotu ich wartości;
- 2) naruszenie w art. 678 § 1 kodeksu cywilnego w związku z art. 694 kodeksu cywilnego i art. 9x ust. 2 ustawy z dnia 28 marca 2003 rok o transporcie kolejowym poprzez bezzasadne przyjęcie, iż pozbawienie powódki prawa własności ostateczną decyzją administracyjną, z której wynika obowiązek wydania nieruchomości, nie prowadzi do utraty przez dotychczasowego właściciela statusu wydzierżawiającego;
- 3) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 kodeksu postępowania cywilnego, poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób wybiórczy i pominięcie zeznań świadka B. S. i T. P. oraz sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego;
- 4) sprzeczność poczynionych przez sąd orzekający ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że powód nie poniósł żadnej szkody - ani rzeczywistej, ani nie utracił w zysku wskutek konieczności nagłego opuszczenia nieruchomości, w której kontra koncentrowała się cała jego działalność gospodarcza, pozwany nie poniósł kosztów transportu materiałów ze składu budowlanego do innej lokalizacji, powód pozwany wzajemny nie dokonał nakładów na nieruchomość.

W konkluzji powód – pozwany wzajemny domagał się zmiany wyroku w zaskarżonej części przez uwzględnienie powództwa wzajemnego oraz oddalenie z powództwa A. K. (2) i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

Powódka – pozwana wzajemna wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności odnieść się trzeba do zarzutów dotyczących oceny dowodów i ustaleń faktycznych, gdyż poprawne ustalenia faktyczne umożliwiają właściwe zastosowanie przepisów prawa. Apelujący kwestionuje ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji wyłącznie w odniesieniu do faktu poczynienia przez niego nakładów na dzierżawioną nieruchomość oraz nieponiesienia przez niego w żadnej szkody w związku z koniecznością nagłego opuszczenia nieruchomości. Ta ostatnia kwestia nie będzie przedmiotem rozważań Sądu Apelacyjnego, gdyż nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia z przyczyn, które niżej zostaną podane. Odnosząc się natomiast do faktu poniesienia przez skarżącego nakładów na nieruchomości podzielić trzeba ocenę dokonaną przez sąd pierwszej instancji, że okoliczność ta nie została wykazana. Na poczynienie tych nakładów pozwany – powód wzajemny zaoferował w jedynie w dowód z własnych zeznań oraz zeznań świadka T. P. – swego pracownika i B. S. – w swej żony. Świadek T. P. nie posiada bezpośrednich informacji na temat wymiany blachy na dachu budynku, gdyż jak stwierdza, fakt taki miał miejsce zanim został zatrudniony, o takich pracach jedynie słyszał. Podaje natomiast informacje o wymianie papy z uwagi na przecieki na dachu budynku magazynowego. Świadek B. S. podaje, że na budynkach magazynu były wykonywane bieżące naprawy dachu w miejscach przecieku, a na wiacie wymieniony był cały dach. Pozwany stwierdza, że w 2009 roku wymienił dach na wiacie, a nadto dokonywał regularnych napraw tam, gdzie się lało. Przy ocenie tych dowodów trzeba mieć na uwadze, że bezpośrednią wiedzę o na temat wymiany blachy na wiacie przekazują wyłącznie pozwany i jego małżonka, a zatem osoby bezpośrednio zainteresowane rozstrzygnięciem sporu. W aktach znajduje się natomiast protokół przekazania pozwanemu przedmiotu dzierżawy sporządzony w dniu 21 lipca 2008 roku (k. 20) nie zawierający żadnych zastrzeżeń co do stanu wydzierżawionego obiektu. W konsekwencji przyjęć należy, że w dniu wydania jakość przedmiot dzierżawy nie budziła żadnych zastrzeżeń. Za nieprawdopodobne zatem uznać trzeba, że już w następnym roku zaszła konieczność wymiany w całości dachu na wiacie. Przedstawiony materiał daje natomiast podstawy do przyjęcia, że podczas trwania dzierżawy dochodziło do przecieków dachu, skutkujących z koniecznością wykonywania drobnych napraw lub wymiany papy na dachu budynku magazynowego.

Okoliczności powyższe pozwalają na przyjęcie, z pominięciem jedynie kwestii strat poniesionych przez pozwanego, powoda wzajemnego oraz przy uzupełnieniu o kwestię dokonywania przez niego drobnych napraw dachu, faktów ustalonych przez Sąd Okręgowy za ustalone poprawnie i uczynienie ich przez Sąd Apelacyjny podstawą własnego orzeczenia.

Kwestia nakładów poczynionych przez powoda w, w zakresie ustalonym przez Sąd Apelacyjny, nie może doprowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia. Przepis art. 697 k.c. stanowi, że dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu w stanie niepogorszonym. W konsekwencji wykonywanie tych napraw stanowiło w realizacji obowiązków dzierżawcy i nie dawało żadnych roszczeń o zwrot wydatków na ten cel. Podobnie należało ocenić wymiany blachy na dachu wiaty, gdyby rzeczywiście do niej doszło, w sytuacji 1, gdy blacha ta była we właściwym stanie w chwili objęcia nieruchomości przez dzierżawcę. W przesądza to w o oddalenie apelacji w zarysie dotyczącym roszczeń o zwrot nakładów.

Trafnie sąd pierwszej instancji wskazuje, że fakt przymusowego pozbawienia własności przez państwo nie może rodzić w stosunku do dotychczasowego właściciela żadnych roszczeń dzierżawcy. Jeżeli fakt ten rzeczywiście doprowadził do poniesienia jakichkolwiek strat, to straty te były konsekwencją zastosowania przymusu państwowego, a zatem w nie mogły prowadzić do odpowiedzialności wydzierżawiającego. Formułując zarzuty apelacji skarżący nie usiłuje nawet polemizować z tym poglądem, a tylko uzasadniając zarzut sprzeczności ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiałem podnosi, że powódka - pozwana wzajemna nie ujawniła przed organem administracyjnym, że nieruchomość jest dzierżawiona oraz nie poinformowała dzierżawcy o fakcie toczącego się postępowania, którego skutkiem musiało być zakończenie dzierżawy, co miało stanowić o braku jej lojalności wobec pozwanego. Pozwany nie przedstawia jednak żadnych dowodów na wykazanie takich okoliczności. Tymczasem w z zeznań powódki wynika, że o postępowaniu wywłaszczeniowym dotyczącym dzierżawionej nieruchomości dowiedziała się ona dopiero w czerwcu 2013 roku i niezwłocznie przy pomocy prawnika podjęła działanie związane z postępowaniem w tym przedmiocie. Niezwłocznie po uzyskaniu stosownych informacji w (...) wraz z ojcem udała się do pozwanego, przedstawiając

sytuację. Wtedy też złożyła mu propozycję podziału odszkodowania, które było możliwe do uzyskania za wcześniejsze udostępnienie części wywłaszczonej nieruchomości. Faktowi, że takie spotkanie miało miejsce powód nie przeczy. Nie podaje natomiast żadnych okoliczności faktycznych, które mogłyby wskazywać, że powódka wcześniej niż to podaje wiedziała o toczącym się postępowaniu dotyczącym lokalizacji inwestycji kolejowej. Okoliczności te przesądzą o bezzasadności roszczeń odszkodowawczych zgłaszanych przez pozwanego - powoda wzajemnego.

Bezzasadnie apelujący kwestionuje orzeczenie zasądzające czynsz dzierżawny za okres października i początkowych dni listopada 2013 roku, a także odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez niego z nieruchomości do dnia 10 grudnia 2013 roku. Zarzuty dotyczące tej części orzeczenia związane są z błędnym przeświadczeniem pozwanego-powoda wzajemnego, że powódka pozwana wzajemna utraciła własność nieruchomości w dniu 12 września 2013 roku. Przepisy ustawy o transporcie kolejowym w zawierają odrębną regulację dotyczącą utraty własności nieruchomości na skutek wydania decyzji organu o lokalizacji linii kolejowej, a także prawa do dysponowania nieruchomością, której decyzja taka dotyczy. Art. 9s tej ustawy stanowi, że Skarb Państwa staje się właścicielem z dniem, kiedy decyzja o lokalizacji linii kolejowej stała się ostateczna. Z kolei art. 9w stanowi, że nadanie rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji o lokalizacji linii kolejowej powoduje uprawnienie (...) SA do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz obowiązek wydania nieruchomości, lokali i innych pomieszczeń, a także uprawnia (...) SA do objęcia nieruchomości w posiadanie. Wreszcie art. 9x stanowi, że jeżeli nieruchomość jest wydzierżawiona, to decyzja o lokalizacji stanowi podstawę do wypowiedzenia przez (...) umowy dzierżawy. Przepisy ten zatem wyraźnie przesądzą, że dotychczasowy właściciel traci swe prawo na rzecz Skarbu Państwa dopiero z chwilą w ostateczności decyzji o lokalizacji linii kolejowej, a nie z chwilą nadania tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności. Rygor natychmiastowej wykonalności daje (...) SA wyłącznie uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, a dla realizacji tego obowiązku daje uprawnienie do niezwłocznego przejęcia nieruchomości, nadto daje również uprawnienie do wypowiedzenia umowy dzierżawy, o ile nieruchomość jest wydzierżawiana. Oczywiście jest, że jeżeli (...) nie skorzysta z uprawnienia do wypowiedzenia umowy dzierżawy, to nieruchomość nadal znajduje się w posiadaniu dzierżawcy. Skoro dotychczasowy właściciel prawa własności nie utracił, a (...) SA może dysponować nieruchomością wyłącznie na cele budowlane, niewątpliwie prawo pobierania pożytków z dzierżawy przysługuje właścicielowi nieruchomości. Pobieranie pożytków nie jest w żadnym wypadku dysponowaniem nieruchomością na cele budowlane. Nie sposób też uznać, że samo wydanie decyzji o lokalizacji linii kolejowej miałby dawać dzierżawcy uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości. Wywłaszczenie następuje bowiem na rzecz Skarbu Państwa i nie ma na celu wzmocnienia praw dzierżawcy w stosunku do wydzierżawiającego.

Odnośnie kwestii przebiegu postępowania administracyjnego dotyczącego lokalizacji inwestycji kolejowej na nieruchomości powódki sąd I instancji ustalił jedynie dwa fakty., a to wydanie przez Wojewodę (...) decyzji z dnia 29 października 2012 r. ustalającej lokalizację inwestycji, opatrzonej rygiorem natychmiastowej wykonalności oraz wydanie przez Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej postanowienia z dnia 11 września 2013 r. odmawiającego wstrzymania rygoru natychmiastowego wykonania decyzji. Sąd ten nie poczynił natomiast żadnych ustaleń co do losów składanego przez powódkę odwołania od decyzji z dnia 29 października 2012 r. W aktach sprawy znajdują się tylko wyżej wymienione decyzja i postanowienie, nie przedstawiono natomiast decyzji będącej wynikiem odwołania powódki od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji kolejowej (k. 40 i k. 82). Żadna ze stron nie kwestionowała wyżej wskazanych ustaleń faktycznych ani nie twierdziła, że są one niepełne. Co więcej, gdyby najdalej do dnia wydania postanowienia o odmowie wstrzymania natychmiastowej wykonalności decyzji z dnia 29 października 2012 r. w wyniku rozpatrzenia odwołania zapadła decyzja o utrzymaniu w mocy decyzji ustalającej lokalizację inwestycji kolejowej na nieruchomości powódki, zbędnym byłoby wydanie postanowienia o odmowie wstrzymania natychmiastowej wykonalności, gdyż decyzja stawałaby się ostateczna i podlegałaby wykonaniu niezależnie od tego, czy rygiorem takim była zaopatrzona. W konsekwencji z ustaleń faktycznych nie wynika fakt utraty przez powódkę własności nieruchomości, skoro stosownie do art. 9s ustawy o transporcie kolejowym utrata ta następuje z chwilą, gdy decyzja o lokalizacji inwestycji kolejowej staje się ostateczna. Okoliczność powyższa przesądza o bezzasadności zarzutu naruszenia art. 678 § 1 w zw. z art. 694 k.c. i art. 9x ustawy o transporcie kolejowym. Na marginesie tylko zauważyć należy, że nawet gdyby decyzja z dnia 29 października 2012 r. stała się ostateczna, przepis art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. nie znalazłby zastosowania, gdyż, jak wskazuje Sąd Najwyższy w wyroku

z dnia 19 stycznia 1968 r. III CRN 410/67, przepisy art. 678 i art. 694 k.c. mają zastosowanie jedynie w wypadku nabycia nieruchomości na podstawie cywilnoprawnego aktu zbycia, gdyż wyraźnie mówią o zbyciu rzeczy w czasie trwania stosunku najmu.

Z wyżej podanych przyczyn apelacja okazała się bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od powoda, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz pozwanego kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika będącego adwokatem ustalonymu w stawce minimalnej określonej przez przepisy § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

SSO Mieczysław Kamiński SSA Andrzej Struzik SSA Regina Kurek